

**1.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Zur Erzeugung von Wärmeenergie für zentrale Heiz- und Warmwasserbereitungsanlagen ist neben der Sonnenenergie auch stückiges Holz in lufttrockenem Zustand einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackholzschnitzeln sowie Reisig und Zapfen als Brennstoff und Erd- oder Flüssiggas zulässig.

Als Ausnahme kann Heizöl EL zugelassen werden, wenn bei Baubeginn eines Hauptgebäudes die Versorgung mit Erdgas nicht gewährleistet ist.

Für Einzelöfen und Einzelwarmwasserbereitung ist auch Strom als Energieträger zulässig.

Für Holzkessel, Kachelöfen und offene Kamine als Zusatz- bzw. Übergangsheizung ist nur naturbelassenes stückiges Holz in lufttrockenem Zustand einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackholzschnitzeln sowie Reisig und Zapfen als Brennstoff zulässig.

**1.12 Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan als Maximalhöhe, bezogen auf Normalnull (NN), festgelegt.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO)**

**2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

**2.1.1 Dachform:** Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung auch mit Krüppelwalm zulässig.  
Der First ist mittig anzuordnen.

**2.1.2 Dachneigung:** Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

**2.1.3 Dachaufbauten:** sind nur als Gauben zulässig.  
Die Länge der Gaube bzw. die Summe der Längen einzelner Gauben darf  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten

**2.1.4 Dachausschnitte:** sind bis zu einer Länge von max.  $\frac{1}{3}$  der Hauptdachlänge zulässig.

**2.1.5 Dachaufbauten und Dachausschnitte:** nebeneinander auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

Die max. Höhe der Gauben, vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,50 m nicht überschreiten.

Der Ausschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mind. 1,00 m senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst liegen.

Die Gauben sind in Material u. Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden.

Mehrere Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind gleich zu gestalten.

- 2.1.6 Zwerchgiebel: dürfen in ihrer Breite  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der First muß senkrecht mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

- 2.1.7 Dachdeckung: Es sind nur Ziegel, Betondachsteine oder Bitumenplatten in Rot- und Brauntönen zulässig.

- 2.1.8 Material- und Farbgebung: Sie ist so zu wählen, daß das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird; zu bevorzugen sind natürliche Materialien wie Putz und Holz.

Verkleidungen aus großformatigen Faserzementplatten, aus Kunststoff oder Metall sowie überwiegend aus Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) sowie Waschbeton und Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

Bei der Farbgestaltung sind grelle und kontraststarke Farbtöne nicht zulässig: für Putzfassaden sollen helle bis mittlere Farbtöne zur Anwendung kommen, d. h. durch Erdfarben (Ocker, Eisenoxid, Siena, Umbra, Kalkblau) abgedunkelte Weißtöne.

- 2.1.9 Bei Doppelhäusern müssen bei den einzelnen Hausteilen die Dachform und -neigung, die Art der Dachaufbauten, Dachdeckungsmaterial und -farbe und die sonstige Materialgebung gleich sein; die sonstige Gestaltung und die Farbgebung muß aufeinander abgestimmt sein.

**2.2 Äußere Gestaltung der Garagen und überdeckten Stellplätze**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**2.2.1 Dachform:** Die nicht mit dem Hauptgebäude unter ein gemeinsames Dach angeordneten und nicht mit Terrassen gestalteten Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit Satteldächern (SD) mit beidseitig gleicher Neigung, auch abgewalmt, auszuführen.

Flachdächer mit Extensivbegrünung sind ebenfalls zulässig.

In Hangbereichen sind auch erdüberdeckte Garagen und Stellplätze mit Bepflanzung zulässig.

**2.2.2 Dachneigung:** 20° bis 30° (bei SD)

**2.2.3 Dachdeckung:** wie Nr. 2.1.7 (bei SD)

**2.2.4 Material- und Farbgebung:** wie Nr. 2.1.8

**2.2.5** Aneinandergebaute Garagen und überdeckte Stellplätze sind insbesondere in ihrer Dachform und -neigung stets einheitlich zu gestalten; in der Material- und Farbgebung sind sie aufeinander abzustimmen.

**2.3 Äußere Gestaltung der Nebengebäude** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**2.3.1 Dachform:** wie Nr. 2.2.1

**2.3.2 Dachneigung:** 20° bis 30° (bei SD)

**2.3.3 Traufhöhe:** max. 2,20 m, gemessen von der mittleren Geländehöhe im Bereich der Gebäudegrundfläche.

**2.3.4 Dachdeckung:** wie Nr. 2.1.7 (bei SD).

**2.3.5 Material- und Farbgebung:** es ist nur Holz in einem gedeckten Braunton zulässig.

**2.3.6** Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

**2.4 Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

Je Haus ist nur eine Antenne bzw. Antenneneinheit (Rundfunk-Fernsehen und Sat-Fernsehen) zulässig.



**2.5 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**

sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO).

**2.6 Grundstücksgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 LBO)

**2.6.1** Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

**2.6.2** Bei Geländeauffüllungen und -abgrabungen (max. je 0,50 m) ist die Höhenlage an die der Angrenzergrundstücke anzugleichen; das Gelände ist gegebenenfalls abzuböschern, Stützmauern sind nicht zulässig.

**2.6.3** Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze und aller Zufahrten ist mit Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

Auf den wasserdurchlässig befestigten Flächen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

**2.7 Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen bis max. 0,70 m hoch, sonst bis 1,20 m hoch zulässig, geschlossene jedoch nur in Form lebender Einfriedigungen aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern, die laufend zu unterhalten und entsprechend zurückzuschneiden sind.

Drahtzäune allein sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

**2.8 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser, insbesondere aus Bereichen der Gebäudedächer, in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

Regenwasserzisternen und Leitungsanschlüsse sind dauerhaft dicht auszuführen. Der Zisternenüberlauf ist an die Ortskanalisation anzuschließen.

**2.9 Notwendige Stellplätze** (§§ 37 Abs. 1 und 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen werden je zwei Stellplätze festgesetzt.

3. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 24.06.1991 (GBL. S. 434)

- 1.1 Anfallende Bodenaushub-Überschußmassen sind auf ihre Wiederverwertbarkeit hin zu überprüfen (Erdaushubbörse) (§ 4 Abs. 2 BodSchG).
- 1.2 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).

2. Nachbarrechtsgesetz (NRG) i. d. F. vom 08.01.1996 (GBL. S. 54)

Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 27)

Enthält ein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach dem Baugesetzbuch oder dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch Festsetzungen über Böschungen, Aufschüttungen, Einfriedigungen, Hecken oder Anpflanzungen, so müssen hierfür die nach dem Gesetz vorgeschriebenen Abstände insoweit nicht eingehalten werden, als es die Verwirklichung der planerischen Festsetzungen erfordert. Dies gilt nicht gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

Bad Teinach-Zavelstein, den 03. April 1998

- BÜRGERMEISTERAMT -



Krauss  
Bürgermeister



16. JULI 1998

Ausgefertigt:

Bad Teinach-Zavelstein,  
den 20. Juli 1998



Krauss, Bürgermeister